

---

## ARBITRAGE

### EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (RLRQ, c. B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec :  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

---

**ENTRE :** **Monsieur Marius ILCA**  
**Madame Daniela SFETCU**  
  
(ci-après collectivement appelés le « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **QUARTIER GAREAU INC.**  
  
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION DU**  
**QUÉBEC INC.**  
  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

N° dossier CCAC : S14-031702-NP  
N° dossier du Plan de Garantie : 89777 – 5776  
N° dossier de l'arbitre : ARB-3712

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : Me Jean Robert LeBlanc  
Pour la Bénéficiaire : Madame Daniela SFETCU  
Pour l'Entrepreneur : Madame Marie-Pier RACINE  
Pour l'Administrateur : Me François-Olivier GODIN, avocat  
LEBLANC LAMONTAGNE & ASSOCIÉS  
Date d'audience téléphonique : 10 octobre 2014  
Date de la décision : 5 mai 2015

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Bénéficiaire : **Monsieur Marius ILCA**  
**Madame Daniela SFETCU**  
3650, rue Gareau  
Longueuil (St-Hubert), QC J3Y 0G1

Entrepreneur : **QUARTIER GAREAU INC.**  
1981, rue Bernard-Pilon  
Beloil, QC J3G 4S5

Administrateur : **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION DU QUÉBEC INC.**  
9200, boulevard Métropolitain Est  
Montréal, QC H1K 4L2

Et son procureur :  
**Me François-Olivier GODIN, avocat**  
**LEBLANC LAMONTAGNE & ASSOCIÉS**

**DÉCISION****Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 24 mars 2014.

**Chronologie du dossier :**

10 octobre 2012 : Réception de l'unité par le Bénéficiaire;

13 juin 2013 : Réclamation écrite du Bénéficiaire;

13 septembre 2013 : Première visite d'inspection de l'unité par Madame Karine Pépin, T.P., conciliateur pour l'Administrateur;

2 octobre 2013 : Première décision de l'Administrateur;

28 janvier 2014 : Deuxième visite d'inspection de l'unité par Madame Karine Pépin, T.P., conciliateur pour l'Administrateur;

14 février 2014 : Seconde décision de l'Administrateur;

17 mars 2014 : Demande d'arbitrage par le Bénéficiaire. Selon l'Administrateur, la valeur du litige est de l'ordre de 15 000\$;

24 mars 2014 : Nomination de l'arbitre;

23 septembre 2014 : Tenue d'une Conférence préparatoire par téléphone. Le procureur de l'Administrateur formule deux (2) objections préliminaires

auxquelles la représentante de l'Entrepreneur souscrit mais que le Bénéficiaire conteste vigoureusement;

10 octobre 2014 : Le Tribunal arbitral tient une Audience téléphonique sur les objections préliminaires en présence de madame Daniela SFETCU (une des deux Bénéficiaires), de madame Marie-Pier RACINE (représentant l'Entrepreneur) et de maître François-Olivier GODIN, avocat (procureur de l'Administrateur);

5 mai 2015 : Date de la décision interlocutoire sur les objections préliminaires.

### **LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION INTERLOCUTOIRE SUIVANTE:**

[1] Il s'agit d'un arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup> (ci-après le « *Règlement* ») demandé par le Bénéficiaire qui conteste deux décisions respectivement rendues le 2 octobre 2013 et le 14 février 2014 par l'Administrateur en vertu dudit *Règlement*. Le plan de garantie de l'Administrateur reflète les dispositions dudit *Règlement*.

[2] Aucune objection n'a été soulevée sur la compétence du Tribunal, en conséquence, le Tribunal se déclare compétent à rendre la présente décision interlocutoire sur les objections formulées par l'Administrateur.

#### **Les faits**

[3] En date du 13 juin 2013, le Bénéficiaire fait une réclamation écrite à *La garantie Qualité Habitation du Québec Inc.* (ci-après la « *Garantie* ») relativement aux déficiences suivantes :

- 1. Revêtement de plancher : Échangeur d'air**
- 2. Revêtement : Craquement de plancher**
- 3. Escalier de bois extérieur**
- 4. Balcon arrière : Évacuation des eaux de surface**
- 5. Portes patio : Serrures**
- 6. Façade avant : Finition sous escalier de béton**

[4] L'Administrateur fait visiter les lieux par un conciliateur le 13 septembre 2013 et rend une décision datée du 2 octobre 2013 par laquelle il reconnaît le point #1 (lequel selon le Bénéficiaire n'aurait pas été réglé correctement par l'Entrepreneur et aurait une incidence sur le point #2), détermine qu'il faut une inspection supplémentaire relativement au point #2 et refuse de reconnaître les points #3 à 6 inclusivement.

[5] Le 28 janvier 2014, le même conciliateur effectue une seconde visite des lieux relativement au point #2 et rend une seconde décision au nom de l'Administrateur, le 14 février 2014.

[6] Dans cette seconde décision, l'Administrateur ne reconnaît pas le point #2. Il maintient sa position à cet égard. Toutefois, l'Administrateur ne conteste pas la recevabilité de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire à l'encontre de la décision du 14 février 2014.

[7] Le 17 mars 2014, le Bénéficiaire demande l'arbitrage à l'égard de tous les points (#1 à 6 inclusivement) et ajoute à sa demande d'arbitrage un septième point se plaignant de l'**Absence**

**d'un garde-corps** (de barreaux) dans une rampe d'un escalier de trois ou quatre marches menant vers l'unité appartenant au Bénéficiaire laquelle est située au rez-de-jardin.

[8] Lors de la Conférence préparatoire tenue le 23 septembre 2014, l'Administrateur formule deux (2) objections préliminaires auxquelles la représentante de l'Entrepreneur souscrit mais que le Bénéficiaire (représenté par madame Stefcu) conteste vigoureusement.

### **Les positions des Parties**

[9] La première objection de l'Administrateur porte sur les points #3, 4, 5 et 6 qui n'ont pas été reconnus par l'Administrateur dans son rapport de conciliation daté du 2 octobre 2013 et qui ont fait l'objet d'une demande d'arbitrage le 17 mars 2014. L'Administrateur prétend que cette demande d'arbitrage a été faite tardivement, hors délai et en conséquence, il présente au Tribunal arbitral une Requête en rejet de ces points.

[10] Le Bénéficiaire conteste cette position alléguant avoir demandé l'arbitrage de ces points dans le délai prescrit de trente (30) jours suivant la réception <sup>2</sup> du second rapport du conciliateur lequel est daté du 14 février 2014.

[11] Le Bénéficiaire prétend d'une part, que l'inspection supplémentaire nécessaire et déjà prévue au rapport du conciliateur du 2 octobre 2013 suspendait le délai initial de trente (30) jours à l'égard de tous les points et ce, jusqu'à ce que l'Administrateur rende une décision sur le point #2 et d'autre part, ajoute dans sa plaidoirie écrite transmise postérieurement à l'Audience qu'en raison de manquements à leurs obligations commis par l'Entrepreneur et l'Administrateur, le Bénéficiaire peut tirer bénéfice de l'exception de l'article 35.1 <sup>3</sup> du *Règlement*.

[12] La deuxième objection de l'Administrateur porte sur le point #7 relatif à l'**Absence de garde-corps** qui selon la prétention de l'Administrateur est une situation qui ne lui a jamais été dénoncée, que la Garantie n'a donc pas traité ce point ni émis de décision y relative et qu'en conséquence, ce point est hors de la compétence de l'arbitre. L'Administrateur présente au Tribunal arbitral une requête demandant à l'arbitre de décliner compétence à l'égard de ce point.

[13] Le Bénéficiaire conteste cette position mais sans fournir de motifs précis.

[14] Puisqu'en date de la Conférence préparatoire il était déjà impossible de tenir l'Audience au mérite du dossier préalablement au début de la période de chauffage hivernal, le Bénéficiaire demande alors que cette Audience se tienne vers la fin du mois de mai ou le début de juin 2015 et ce, afin que l'arbitre puisse entendre les craquements des planchers qui, selon la prétention du Bénéficiaire, se manifestent seulement hors de la période de chauffage hivernal.

[15] Conséquemment, le Tribunal arbitral a accepté de disposer des objections préliminaires dans une première étape et de tenir une autre Audience au mérite du dossier lors de la visite des lieux au printemps ou à l'été 2015 selon les disponibilités des Parties et du Tribunal arbitral.

[16] L'Audience sur les objections préliminaires s'est tenue par conférence téléphonique le 10 octobre 2014, les Parties ayant explicitement renoncé à un avis de convocation d'au moins cinq (5) jours. <sup>4</sup>

### **L'analyse des arguments et décision**

#### **1) Demande d'arbitrage tardive à l'égard des points #3, 4, 5 et 6 du rapport de conciliation daté du 2 octobre 2013**

[17] Le Bénéficiaire plaide qu'il pouvait attendre pour porter le dossier en arbitrage que l'Administrateur ait statué sur tous les points en litige ce qui ne fut fait que le 14 février 2014 parce que l'inspection supplémentaire relative au point #2 suspendait le délai de trente (30) jours prévu à l'article 35 du *Règlement*.

[18] De plus, l'Entrepreneur et l'Administrateur ayant manqué à certaines de leurs obligations notamment, en faisant défaut de donner l'avis de fin des travaux et en étant absent lors de l'inspection pré-réception des parties communes, donne ouverture à l'exception de l'article 35.1 du *Règlement* qui se lit ainsi :

« 35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an. »

[19] Au soutien de sa position, le Bénéficiaire soumet trois décisions arbitrales <sup>5</sup> faisant exception à des délais prévus au *Règlement*.

[20] Dans la décision *Lévesque c. Sebecam Renovations Inc et al.* l'entrepreneur avait omis d'inscrire l'immeuble auprès du plan de garantie, de faire signer un contrat de garantie, de remettre une copie de celui-ci, d'effectuer une inspection avant la réception du bâtiment et de faire signer un formulaire de réception au bénéficiaire.

[21] La décision de Me Ewart dans *Syndicat des copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand c. Développements TGB Inc. et al.* est relative au point de départ du calcul des délais de la garantie dans un dossier dans lequel aucun avis de fin des travaux n'avait été reçu ce qui rendait la détermination du délai de recours impossible autrement que par la preuve d'inachèvement des travaux à une certaine date.

[22] Dans le dossier *Panetta c. 9096-2556 Québec Inc. et al.*, la date de réception du bâtiment n'était pas déterminée en raison de défauts de l'entrepreneur qui avait manqué à ses obligations légales avant la réception du bâtiment par les bénéficiaires ainsi qu'aux engagements qu'il avait pris en vertu du paragraphe 13 de l'annexe II du *Règlement*.

[23] Les manquements décrits dans les trois décisions soumises par le Bénéficiaire avaient des incidences directes et déterminantes sur l'absence de respect des délais par les bénéficiaires concernés.

[24] Au soutien de sa position, lors de l'Audience, l'Administrateur soumet deux décisions <sup>6</sup> et une troisième, le <sup>7</sup> 13 novembre suivant.

[25] Il plaide essentiellement que dans l'espèce, les manquements de l'Entrepreneur qui sont allégués par le Bénéficiaire n'ont aucune incidence sur le non-respect du délai par ce dernier pour porter sa demande en arbitrage.

[26] L'Administrateur plaide également que les deux rapports de conciliation contiennent toutes les informations nécessaires pour que le Bénéficiaire formule une demande d'arbitrage en temps opportun soit à l'intérieur du délai prescrit.

[27] Le premier rapport de conciliation daté du 2 octobre 2013 était clair à l'effet que les décisions rendues par le conciliateur étaient finales sur tous les points des réclamations du Bénéficiaire sauf sur le point #2 qui nécessitait une visite supplémentaire.

[28] Rien ne pouvait laisser imaginer à une personne raisonnable que le délai pour demander l'arbitrage à l'encontre des décisions de l'Administrateur avec lesquelles le Bénéficiaire était en désaccord pouvait commencer à courir seulement à l'issue de l'émission du rapport complémentaire sur le seul point qui n'avait pas fait l'objet d'une décision de l'Administrateur.

[29] D'une part, lors de l'Audience, le Bénéficiaire n'a aucunement démontré qu'il y avait eu impossibilité d'agir pour lui relativement à l'appel de la décision de l'Administrateur sur les points #3 à 6 inclusivement.

[30] D'autre part, lors de la même Audience, le Bénéficiaire n'a présenté aucune preuve de manquements de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur aux obligations leur étant imposées par les articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II du *Règlement* tel que mentionné à l'article 35.1 pour donner ouverture à la prorogation du délai prescrit pour porter en arbitrage une décision de l'Administrateur.

[31] Au contraire même, la preuve révèle que le Bénéficiaire a attendu le second rapport de conciliation traitant uniquement du point #2 pour porter l'ensemble de son dossier en arbitrage lorsqu'il a constaté que la décision sur ce dernier point lui était également défavorable.

[32] Il apparaît évident au Tribunal arbitral que l'argument lié aux prétendus manquements de l'Entrepreneur et de l'Administrateur formulé par le Bénéficiaire relevait plus d'une tentative de récupération d'une situation à laquelle le Bénéficiaire n'avait pas accordé une attention suffisante qu'à une réalité.

[33] De plus, l'article 35.1 du *Règlement* soumet l'exception relative au non-respect d'un délai de recours à deux (2) conditions dont celle des manquements qui n'ont aucune incidence sur le non-respect dudit délai.

[34] Le Tribunal arbitral est d'opinion que même si les manquements de l'Entrepreneur qui sont allégués par le Bénéficiaire (mais qui n'ont pas été prouvés) qu'il invoque pour justifier son retard à agir existaient, ils n'auraient eu aucune incidence et n'auraient pas été déterminants dans le retard du Bénéficiaire à porter les points #3 à 6 inclusivement en arbitrage. Ce que ce dernier a finalement fait environ 150 jours après la réception du rapport de conciliation du 2 octobre 2013.

[35] Les tribunaux supérieurs et une jurisprudence arbitrale constante ont établi clairement que le délai de trente (30) jours de l'article 35 du *Règlement* pour demander un arbitrage à l'encontre d'une décision de l'Administrateur n'est pas un délai de rigueur ni un délai de déchéance. Le Tribunal arbitral pouvant le proroger si les circonstances le justifient.

[36] En l'espèce, l'absence de preuve d'impossibilité d'agir de la part du Bénéficiaire amène le Tribunal à conclure à un manque de diligence du Bénéficiaire qui lui est malheureusement fatal. La règle de l'article 35 du *Règlement* doit prévaloir dans les circonstances, le Tribunal arbitral n'ayant reçu aucune explication raisonnable lui permettant de proroger le délai de trente (30) pour porter des décisions de l'Administrateur en arbitrage.

[37] Conformément aux dispositions de l'article 116 du *Règlement*,<sup>8</sup> le Tribunal arbitral pourrait faire appel à l'équité pour proroger ledit délai si les circonstances le justifient.

[38] Or, le recours à l'équité n'est aucunement automatique et le Bénéficiaire devait convaincre le Tribunal arbitral d'y avoir recours. En l'espèce, le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de démontrer que les circonstances justifiaient un tel recours à l'équité.

[39] Comme l'écrivait Me Jeanniot dans la décision *Fiducie RMLT c. Construction Xaloma Inc. et al.* au paragraphe [38]<sup>9</sup>, « *Le pouvoir discrétionnaire en équité [de l'arbitre] doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à cautionner l'inobservance d'une condition connue ...* ».

[40] Dans les circonstances, ce pouvoir discrétionnaire ne peut donc être d'aucun secours pour le Bénéficiaire car ce dernier était dûment informé par la lecture complète de la décision du 2 octobre 2013 que le recours à l'arbitrage devait se faire dans un délai de trente (30) jours.

## 2) Demande d'arbitrage à l'égard d'un septième point - Absence de garde-corps

[41] La preuve a démontré que le point #7 ajouté par le Bénéficiaire à sa demande d'arbitrage n'a pas fait l'objet d'une décision de l'Administrateur.

[42] Tel que le procureur de l'Administrateur le fait valoir avec justesse, le Tribunal d'arbitrage est essentiellement un tribunal d'appel des décisions de l'Administrateur.<sup>10</sup>

[43] Or, en l'absence de décision, il ne peut y avoir d'appel.

[44] En conséquence, l'arbitre n'a pas juridiction et ne peut pas avoir compétence pour trancher un point qui n'a jamais fait l'objet d'une décision de l'Administrateur.

[45] Le Tribunal arbitral se déclare donc incompétent à trancher ce point et laisse le Bénéficiaire agir à cet égard et prendre les dispositions qui s'imposent conformément au *Règlement*.

### Les frais et dépens de l'arbitrage

[46] Le *Règlement* contient une disposition relative à l'imputation des frais d'arbitrage. En effet, au deuxième alinéa de l'article 123<sup>11</sup>, le *Règlement* prévoit le départage des coûts entre le Bénéficiaire et l'Administrateur lorsque le Bénéficiaire, à titre de demandeur, n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation.

« 123. [...] »

*Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage les coûts.*

[...] » (Les caractères gras sont nôtres)

[47] Puisqu'il a été convenu de procéder en deux étapes dans le présent arbitrage, il apparaît donc prématuré et inopportun de départager les coûts de l'arbitrage dans le cadre de la présente décision interlocutoire.

[48] Les dépens et les frais de l'arbitrage suivront le sort de la décision au mérite.

[49] Enfin, le Tribunal souligne que la présente décision est rendue uniquement et strictement dans le cadre de l'application du *Règlement* à l'égard d'une demande d'arbitrage sur des points clairement identifiés et qu'en conséquence elle est sans préjudice et sous toutes réserves des droits du Bénéficiaire quant à tout autre recours dont il pourrait bénéficier devant toute autre instance, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile, le cas échéant.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:**

**ACCUEILLE** les deux (2) objections préliminaires du procureur de l'Administrateur;

**DÉCLARE** irrecevable la demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire à l'égard des points #3, #4, #5, #6 du rapport de conciliation du 2 octobre 2013;

**DÉCLARE** irrecevable la demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire à l'égard du septième point relatif à l'*Absence de garde-corps*;

**RESTE** saisi du dossier pour entendre et trancher au mérite la demande d'arbitrage valablement formée eu égard au point #2 du rapport de conciliation du 14 février intitulé « *Revêtement : Craquement de plancher* »;

**LE TOUT** frais à suivre.

Longueuil, le 5 mai 2015

---

**Me Jean Robert LeBlanc**  
Arbitre / CCAC

---

<sup>1</sup> *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (RLRQ, c. B-1.1, r. 8)

<sup>2</sup> *Supra*, note 1, art. 35.

<sup>3</sup> *Supra*, note 1, art. 35.1.

<sup>4</sup> *Supra*, note 1, art. 118.

<sup>5</sup> *Lévesque c. Sebecam Rénovations Inc et al.*, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S11-120602-NP, rendue le 22 mars 2012, par Alcide Fournier, arbitre; et *Syndicat des copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand c. Développements TGB Inc. et al.*, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), 102106001, 102906002, 102906003 et 102906001, rendue le 15 avril 2011, par Me Jean Philippe Ewart, arbitre; et

*Panetta c. 9096-2556 Québec Inc. et al.*, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), 060914001, rendue le 26 décembre 2006, par Claude Méryneau, arbitre.

<sup>6</sup> *Fleurent c. 4176855 Canada Inc. (Boulet Construction) et al.*, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), 142501001, rendue le 3 juin 2014, par Me Philippe Patry, arbitre; et

*Fiducie RMLT c. Construction Xaloma Inc. et al.*, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), 070605001, 080528001, 081105001 et 1022030001, rendue le 14 novembre 2011, par Me Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>7</sup> *SDC des Copropriétaires du Golf 292 c. Les Habitations Actuel Inc. et al.*, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S14-061601-NP, rendue le 6 novembre 2014, par Alcide Fournier, arbitre.

<sup>8</sup> *Supra*, note 1, art. 116.

<sup>9</sup> *Supra*, note 6.

<sup>10</sup> *Supra*, note 1, art. 106.

<sup>11</sup> *Supra*, note 1, art. 123.